

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BELAUNTZA

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS."

"B.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES."



AREA URBANÍSTICA**A.U.1 "HIRIBURU"**SUPERFICIE..... 69.988 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Área urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento ahora en revisión. Se respetan con carácter general los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos en el planeamiento anterior.

-Consolidación de la zona residencial del casco, a partir del mantenimiento del carácter y valores ambientales de la zona.

-Colmatación de la trama actual a partir de la realización de operaciones puntuales de creación de equipamientos, permitiéndose, asimismo, un mayor número de viviendas -16-.

- Mejora de la urbanización actual y de la accesibilidad de la zona, a partir de la renovación y ordenación del entorno del Ayuntamiento y escuela y la creación de mejoras en edificios existentes.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA RESIDENCIAL (A.10)Superficie..... 54.901 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....2.959 m² (t)Bajo rasante.....857 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.



B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES - CARRETERAS INTERURBANAS (E.10)

Superficie..... 8.276 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (F.10)

Superficie..... 2.222 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (G.10)

Superficie..... 4.589 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se determinan.

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano consolidado, a excepción de las actuaciones de dotación.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan.

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1.Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.1-A.U. 1 "Hiriburu", correspondiente al Documento "E. Planos" y en las presentes Normas



Particulares: Gráficos AU1_1 y AU1_2.

- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso¹:

| Parcelas G.10. | | | Superficie total | 4.589 m ² |
|--------------------|-------|----------------|------------------|-----------------------|
| G.10.1.1 | 419 | m ² | | |
| G.10.1.2 | 174 | m ² | | |
| G.10.1.3 | 458 | m ² | | |
| G.10.1.4 | 823 | m ² | | |
| G.10.1.5 | 563 | m ² | | |
| G.10.1.6 | 1.320 | m ² | | |
| G.10.1.7 | 832 | m ² | | |
| Parcelas a.10/a.20 | | | Superficie total | 46.616 m ² |
| a.10.1.1 | 815 | m ² | | |
| a.10.1.2 | 342 | m ² | | |
| a.10.1.3 | 150 | m ² | | |
| a.10.1.4 | 1.069 | m ² | | |
| a.10.1.6 | 1.759 | m ² | | |
| a.10.1.7 | 334 | m ² | | |
| a.20.1.1 | 2.254 | m ² | | |
| a.20.1.2 | 1.341 | m ² | | |
| a.20.1.3 | 1.168 | m ² | | |
| a.20.1.4 | 1.200 | m ² | | |
| a.20.1.5 | 2.128 | m ² | | |
| a.20.1.6 | 1.281 | m ² | | |
| a.20.1.7 | 1.070 | m ² | | |
| a.20.1.8 | 1.414 | m ² | | |
| a.20.1.9 | 2.169 | m ² | | |
| a.20.1.10 | 1.607 | m ² | | |
| a.20.1.11 | 807 | m ² | | |
| a.20.1.12 | 348 | m ² | | |
| a.20.1.13 | 883 | m ² | | |
| a.20.1.14 | 1.150 | m ² | | |
| a.20.1.15 | 2.018 | m ² | | |
| a.20.1.16 | 1.189 | m ² | | |
| a.20.1.17 | 6.189 | m ² | | |
| a.20.1.18 | 1.953 | m ² | | |
| a.20.1.19 | 833 | m ² | | |
| a.20.1.20 | 297 | m ² | | |
| a.20.1.21 | 800 | m ² | | |
| a.20.1.22 | 1.648 | m ² | | |
| a.20.1.23 | 1.728 | m ² | | |

¹ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



| | | |
|-----------|-------|----|
| a.20.1.24 | 1.616 | m2 |
| a.20.1.25 | 1.469 | m2 |
| a.20.1.26 | 867 | m2 |
| a.20.1.27 | 1.628 | m2 |

| Parcelas f.10 | | Superficie total | 4.798 m2 |
|---------------|-------|------------------|----------|
| f.10.1.1 | 437 | m2 | |
| f.10.1.2 | 1.048 | m2 | |
| f.10.1.3 | 503 | m2 | |
| f.10.1.4 | 1.888 | m2 | |
| f.10.1.5 | 297 | m2 | |
| f.10.1.6 | 392 | m2 | |
| f.10.1.7 | 233 | m2 | |
| Parcelas f.20 | | Superficie total | 351 m2 |
| f.20.1.1 | 297 | m2 | |
| f.20.1.2 | 54 | m2 | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 2.393 m2 |
| e.10.1.1 | 405 | m2 | |
| e.10.1.2 | 469 | m2 | |
| e.10.1.3 | 205 | m2 | |
| e.10.1.4 | 270 | m2 | |
| e.10.1.5 | 1.044 | m2 | |
| Parcelas e.20 | | Superficie total | 928 m2 |
| e.20.1.1 | 217 | m2 | |
| e.20.1.2 | 711 | m2 | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Dentro del ámbito se consolida la edificabilidad física actual de las siguientes parcelas en las que se podrá aumentar dicha edificabilidad conforme a los siguientes parámetros:

- Parcela a.10.1.1
Edificabilidad sobre rasante.....1.750 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....560 m²(t)
- Parcela a.10.1.2
Edificabilidad sobre rasante.....144 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....72 m²(t)
- Parcela a.10.1.3
Edificabilidad sobre rasante.....150 m²(t)
- Parcela a.20.1.1
Edificabilidad sobre rasante.....410 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....180 m²(t)
- Parcela a.20.1.26



| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Edificabilidad sobre rasante..... | 230 m ² (t) |
| Edificabilidad bajo rasante..... | 45 m ² (t) |
| • Parcela a.20.1.27 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 275 m ² (t) |
| • Parcela G.10.1.1 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 250 m ² (t) |
| • Parcela G.10.1.5 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 90 m ² (t) |
| • Parcela G.10.1.6 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 130 m ² (t) |

La edificabilidad física de cada una de las parcelas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

- Parcela a.10.1.1

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....13 mts.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....III + Bc/I

Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"

Número máximo de nuevas viviendas.....10

- Parcela a.10.1.2

Atura máxima de las edificaciones.....La actual.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II/I

Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"

Número máximo de nuevas viviendas.....2

- Parcela a.10.1.3

Atura máxima de las edificaciones.....La actual.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....III/I

Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"

- Parcela a.20.1.1

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 mts.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I

Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"

Número máximo de nuevas viviendas.....2



- Parcela a.20.1.26

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 mts.
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I
Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"
Número máximo de nuevas viviendas.....1

- Parcela a.20.1.27

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 mts.
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I
Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"
Número máximo de nuevas viviendas.....1

- Parcela g.10.1.1

Atura máxima de las edificaciones.....La actual.
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I
Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"

- Parcela g.10.1.2

Atura máxima de las edificaciones.....La actual.
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I
Alineaciones: Las recogidas en el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"

En parcelas "a.10" y "a.20" existentes se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones actuales, así como el número de viviendas, salvo que sean objeto de actuación en cuyo caso se estará a lo dispuesto por el presente Plan General. En relación a las edificaciones consolidadas, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas son las derivadas del criterio de consolidación de las existentes y quedan recogidas en las el plano: X.1-A.U. 1 "Hiriburu" del documento "E. Planos"

Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

4. Categorización del suelo urbano.

Consolidado, salvo en los suelos incluidos en la AEDP.1.1, AEDP.1.2, AD.1.3, AD.1.4, AD.1.5, AEDP.1.6, A.D.1.7, A.D.1.8 y A.D.1.9 que se consideran no consolidados por incremento de la edificabilidad.



IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**1. Régimen de ejecución y programación general.**

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Dentro del suelo urbano se delimitan seis (6) actuaciones de dotación identificadas como, A.D.1.3, A.D.1.4, A.D.1.5, A.D.1.7, A.D.1.8 y A.D.1.9. El levantamiento de la carga dotacional deberá hacerse en los términos previstos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio. La cuantificación económica de dicho levantamiento se contiene en el documento económico del presente plan.
- Dentro del suelo urbano se delimitan tres (3) actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales identificadas como AEDP.1.1, AEDP.1.2 y AEDP.1.6.

2. Plazos:

- El plazo establecido para el desarrollo y edificación de las actuaciones de dotación es de ocho años.

3. Condiciones de actuación:

- Ejecución directa

4. Régimen de urbanización

- Las condiciones de urbanización complementarias de las actuaciones de dotación serán las que definan los proyectos de edificación.
- Se procederá a la ejecución de un Plan que analice y programe la subsanación de las posible carencias en materia de saneamiento en el casco urbano, previo al vertido del mismo al cauce del río Zelai en la actualidad, y al colector general que discurra por el valle en un futuro.

5. Coefficientes de ponderación de usos.

- Se señalan con carácter general en el Documento "D. Estudio Económico" al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica del PGOU.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales que no estén sobre suelo público o incluidos en las actuaciones de dotación, se obtendrán por expropiación.

7. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.



ÁREA URBANÍSTICA**A.U.2 "KANPOSANTU-AZPI"**SUPERFICIE..... 2.713 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se trata de un ámbito situado bajo el cementerio, próxima a los caseríos Izagirre e Irigarai. Las propuestas de ordenación son los siguientes:

-Desarrollo residencial de bajo desarrollo al borde del casco que complete la oferta de viviendas de bajo desarrollo junto con otras propuestas de vivienda del presente Plan.

-Se pretende dar cierta uniformidad y compacidad al entorno tratando de cohesionar el entorno de los caseríos Egoarre, Irigarai, Izagirre, Galarraga y la casa Irurena.

-Mejora de la accesibilidad a la parte alta del municipio así como las condiciones de continuidad e integración en el casco urbano, a partir de mejorar el viario que asciende al cementerio, suavizando la pendiente del mismo.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA RESIDENCIAL (A.10)

Superficie..... 2.346 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....599 m² (t)Bajo rasante.....300 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto.



B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie..... 367 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

La dotación de aparcamientos deberá concretarse en la parte noreste del ámbito, debiendo quedar las parcelas residenciales libres de aparcamientos públicos en su frente.

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbanizable

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano el plano X.2-A.U."02-Kanposantu-Azpi" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_1
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso²:

| | | | |
|----------------------|--------|-------------------------|-----------------|
| Parcelas a.20 | | Superficie total | 1.565 m2 |
| a.20.2.1 | 780 m2 | | |
| a.20.2.2 | 785 m2 | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 312 m2 |
| e.10.2.1 | 135 m2 | | |
| e.10.2.2 | 177 m2 | | |

² Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



| Parcelas f.10 | | Superficie total | 370 m ² |
|---------------|--------------------|------------------|--------------------|
| f.10.2.1 | 370 m ² | | |
| Parcelas g.10 | | Superficie total | 99 m ² |
| g.10.2.1 | 99 m ² | | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Quedan señaladas las siguientes parcelas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a.20.2.1
Edificabilidad sobre rasante..... 250 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....150 m²(t)
- Parcela a.20.2.2
Edificabilidad sobre rasante.....250 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....150 m²(t)
- Parcela g.10.2.1
Edificabilidad sobre rasante..... 99 m² (t)

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

- Parcela a.20.2.1
Atura máxima de las nuevas edificaciones.....8 m
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....I+Bc/l
Número máximo de nuevas viviendas..... 1
Alineaciones: Las recogidas en el plano VI.3- A.U.02- KANPOSANTU-AZPI del documento "E.Planos",
y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_1
- Parcela a.20.2.2
Atura máxima de las nuevas edificaciones.....12 m
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+Bc/l
Número máximo de nuevas viviendas.....1
Alineaciones: Las recogidas en el plano X.2- "A.U.02- Kanposantu-Azpi" del documento "E.Planos"
y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_1



- Parcela g.10.2.1

Atura máxima de las nuevas edificaciones..... 8 m

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.2- "A.U.02- Kanposantu-Azpi" del documento "E.Planos"
y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_1

4. **Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.**

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. **Categorización del suelo.**

Urbanizable sectorizado al constituir el ámbito un único sector.

IV) RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. **Régimen de ejecución y programación general.**

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimita una única Actuación Integrada identificada como AA.I.2.1.
- Al margen de éstas se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención de aquellos terrenos que sean necesarios para la mejora del sistema general incluido en la AA.I.2.1 –E.10-, que deberá incluirse a efectos de su obtención y financiación al sector. Por otro lado la obtención de los sistemas locales se harán con cargo al Sector.

2. **Plazos:**

- Al contenerse la ordenación pormenorizada en el presente Plan General no se establecen plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. Se fija, no obstante, un plazo para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), y ejecución de la edificación y urbanización de 8 años.

3. **Condiciones de actuación:**

- La iniciativa de la actuación será privada

4. **Régimen de urbanización**

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AA.I.2.1 considerará la mejora de la actual carretera, definida como E.10.
- El Proyecto de Urbanización del AA.I.2.1 considerará la obligatoriedad de replantar un mínimo de 8 unidades de cerezos u otras especies arbóreas que en su momento estime oportuno el Ayuntamiento de Belauntza en los espacios libre urbanos (f.10).



5. Coefficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el sector.

7. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.



ÁREA URBANÍSTICA**A.U.3 "ARANGUREN ALDE"**SUPERFICIE.....8.939 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se corresponde con un ámbito denominado en las actuales Normas Subsidiarias A.I.U.3 "Haranguren". La idea es recuperar el ámbito que fue desclasificado, previendo una solución similar a la propuesta por las Normas originalmente. Las propuestas de ordenación son las siguientes:

- Se completa el vacío urbano existente con una tipología de características análogas a las ya existentes en el entorno de tal forma que se compacta el casco, dotándolo de cierta uniformidad.
- Se destina una parte importante superficie con destino a sistema general de espacios libres colindante con el camino público y próximo al área central de equipamientos del municipio, con el fin de repoblar de cerezos el mismo debido al interés que hay en volver a contar con una especie que antaño caracterizaba el municipio.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA RESIDENCIAL (A.10)

Superficie.....6.859 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....1.734 m²(t)Bajo rasante..... 720 m²(t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").



1.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (F.10)

Superficie2.080 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales).

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se determinan

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbanizable.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano el plano X.3-A.U."03-Aranguren-alde" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_1
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso³:

| | | | | |
|----------------------|----------|-------------------------|--------------|-----------|
| Parcelas a.20 | | Superficie total | 4.635 | m2 |
| a.20.3.1 | 1.052 m2 | | | |
| a.20.3.2 | 1.290 m2 | | | |
| a.20.3.3 | 1.293 m2 | | | |
| a.20.3.4 | 1.000 m2 | | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 1.083 | m2 |
| e.10.3.1 | 1.083 m2 | | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 1.047 | m2 |
| f.10.3.1 | 607 m2 | | | |
| f.10.3.2 | 440 m2 | | | |
| Parcela g.10 | | Superficie total | 94 | m2 |
| g.10.3.1 | 94 m2 | | | |

³ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Quedan señaladas las siguientes parcelas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a.20.3.1
Edificabilidad sobre rasante..... 410 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....180 m²(t)
- Parcela a.20.3.2
Edificabilidad sobre rasante..... 410 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....180 m²(t)
- Parcela a.20.3.3
Edificabilidad sobre rasante..... 410 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....180 m²(t)
- Parcela a.20.3.4
Edificabilidad sobre rasante..... 410 m²(t)
Edificabilidad bajo rasante.....180 m²(t)
- Parcela g.10.3.1
Edificabilidad sobre rasante.....94 m² (t)

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

- Parcela a.20.3.1
Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II +Bc/I
Número máximo de nuevas viviendas.....2
Alineaciones: las recogidas en el plano X.3-A.U."03-Aranguren-Alde" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_1
- Parcela a.20.3.2
Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+Bc/I
Número máximo de nuevas viviendas.....2
Alineaciones: las recogidas en el plano X.3-A.U."03-Aranguren-Alde" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_1



A.D: 07/2015

- Parcela a.20.3.3

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²
 Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+Bc/I
 Número máximo de nuevas viviendas.....2
 Alineaciones: las recogidas en el plano X.3-A.U."03-Aranguren-Alde" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_1

- Parcela a.20.3.4

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²
 Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+Bc/I
 Número máximo de nuevas viviendas.....2
 Alineaciones: las recogidas en el plano X.3-A.U."03-Aranguren-Alde" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_1

- Parcela g.10.3.1

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....8 m
 Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II
 Alineaciones: las recogidas en el plano X.3-A.U."03-Aranguren-Alde" del documento "E. Planos".

4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. Categorización del suelo.

Urbanizable sectorizado al constituir el ámbito un único sector.

IV) RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimita una única Actuación Integrada identificada como AA.1.3.1.
- Al margen de éstas se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención de aquellos terrenos que sean necesarios para la mejora del sistema general incluido en la AA1.3.1 -F.10-, que deberá incluirse a efectos de su obtención y financiación al sector. Por otro lado la obtención de los sistemas locales se harán con cargo al Sector.



2. Plazos:

- Al contenerse la ordenación pormenorizada en el presente Plan General no se establecen plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. Se fija, no obstante, un plazo para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), y ejecución de la edificación y urbanización de 8 años.

3. Condiciones de actuación:

- La iniciativa de la actuación será privada

4. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.3.1 considerará la obligatoriedad de replantar el F.10 con especies de cerezo hasta un punto razonable.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.3.1 considerará la obligatoriedad de replantar un mínimo de 16 unidades de cerezos u otras especies arbóreas que en su momento estime oportuno el Ayuntamiento de Belauntza en los espacios libre urbanos (f.10).

5. Coeficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el sector.

7. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.



ÁREA URBANÍSTICA**A.U.4 "ARANGUREN AZPI"**SUPERFICIE.....3.660 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

- Se trata de un ámbito de intervención de nueva creación colindante al suelo ya consolidado por la edificación, situado junto a la casa Etxe-Alai y apoyado en la variante de Belauntza, vial preexistente que garantiza el acceso a la misma.

-Se propone su calificación como suelo residencial previéndose la implantación de una tipología de vivienda de baja densidad, pareada y con jardín, con un máximo de 3 viviendas nuevas.

- Se trata de completar la trama urbana entorno a los caseríos Aranguren Onunzko y Arunzkoa. Se completa asimismo el espacio urbano entre el desarrollo de Aranguren y el de Egoarre, consiguiendo una trama urbana continua, compacta y uniforme, dentro de la tipología y características propias del entorno de carácter rural.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA RESIDENCIAL (A.10)Superficie..... 3.535 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....887 m²(t)Edificabilidad bajo rasante.....187 m²(t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").



1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie 125 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales).

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se determinan

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbanizable

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano las recogidas en el plano X.4-A.U."04-Aranguren-Azpi" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso⁴:

| | | | | |
|----------------------|--------|-------------------------|--------------|-----------|
| Parcelas a.10 | | Superficie total | 1.718 | m2 |
| a.20.4.1 | 538 m2 | | | |
| a.20.4.2 | 587 m2 | | | |
| a.20.4.3 | 593 m2 | | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 863 | m2 |
| e.10.4.1 | 863 m2 | | | |
| Parcelas e.20 | | Superficie total | 389 | m2 |
| e.20.4.1 | 389 m2 | | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 530 | m2 |
| f.10.4.1 | 530 m2 | | | |
| Parcelas g.10 | | Superficie total | 35 | m2 |
| g.10.4.1 | 35 m2 | | | |

⁴ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Quedan señaladas las siguientes parcelas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a.20.4.1
Edificabilidad sobre rasante.....284 m²(t)
- Parcela a.20.4.2
Edificabilidad sobre rasante.....284 m²(t)
- Parcela a.20.4.3
Edificabilidad sobre rasante.....284 m²(t)
- Parcela e.20.4.1
Edificabilidad bajo rasante.....187 m²(t)
- Parcela g.10.4.1
Edificabilidad sobre rasante.....35 m² (t)

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

- Parcela a.20.4.1
Atura máxima de las nuevas edificaciones.....9,00 m²
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+Bc/ SS+I+Bc
Número de nuevas viviendas.....1
Alineaciones: Las recogidas en el plano X.4-A.U."04-Aranguren-Azpi" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1
- Parcela a.20.4.2
Atura máxima de las nuevas edificaciones.....9,00 m²
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+Bc/ SS+I+Bc
Número de nuevas viviendas.....1
Alineaciones: Las recogidas en el plano X.4-A.U."04-Aranguren-Azpi" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1
- Parcela a.20.4.1
Atura máxima de las nuevas edificaciones.....9,00 m²
Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+Bc/ SS+I+Bc



A.D: 07/2015

Número de nuevas viviendas.....1

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.4-A.U."04-Aranguren-Azpi" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1

- Parcela g.10.4.1

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....8 m

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.4-A.U."04-Aranguren-Azpi" del documento "E. Planos".

4. **Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.**

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. **Categorización del suelo.**

Urbanizable sectorizado al constituir el ámbito un único sector.

IV) RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. **Régimen de ejecución y programación general.**

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimita una única Actuación Integrada identificada como AA.1.4.1.
- Se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención de aquellos terrenos que sean necesarios para la mejora del sistema general incluido en la AA.1.4.1 –E.10-, que deberá incluirse a efectos de su obtención y financiación al sector. Por otro lado la obtención de los sistemas locales se harán con cargo al Sector.

2. **Plazos:**

- Al contenerse la ordenación pormenorizada en el presente Plan General no se establecen plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. Se fija, no obstante, un plazo para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), y ejecución de la edificación y urbanización de 8 años.

3. **Condiciones de actuación:**

- La iniciativa de la actuación será privada

4. **Régimen de urbanización**

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.



A.D: 07/2015

- El Proyecto de Urbanización del AAI.4.1 considerará la obligatoriedad de replantar un mínimo de 9 unidades de cerezos u otras especies arbóreas que en su momento estime oportuno el Ayuntamiento de Belauntza en los espacios libre urbanos (f.10).

5. Coefficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el sector.

7. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.



ÁREA URBANÍSTICA**A.U.5 "EGOARRE"**SUPERFICIE..... 13.366 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se trata de un ámbito urbanístico que recoge los antiguos suelos de la A.I.U.-2C Egoarre que en su día fueron objeto de clasificación, a partir de una modificación de Normas. Dicho Modificación de Normas no fue aprobada y sobre la misma recayó sentencia firme del T.S en la que se ratificaba la actuación de Diputación de no aprobar este ámbito debido a razones de clasificación de suelo y más concretamente al hecho de que los tribunales consideraron improcedente su clasificación como suelo urbano.

A partir de estos antecedentes el presente Plan General, manteniendo el Ayuntamiento el interés en su desarrollo, ha creado un nuevo ámbito de suelo urbanizable en el que además de los suelos ya mencionados la propuesta se amplía para dar cabida a suelos dotacionales.

El objetivo de esta propuesta es dar por resuelta los problemas que dicha sentencia originó, insistir en la idea del municipio de poner esos suelos en el desarrollo pero cumpliendo las determinaciones legales necesarias, esto es los estándares obligatorios. Se entiende también, que dados los precedentes de estos suelos, este debe ser el único suelo urbanizable que se desarrolle mediante plan parcial.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA RESIDENCIAL (A.10)Superficie..... 13.006 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista.**

Sobre rasante.....2.885 m² (t)
 Bajo rasante.....770 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la que establezca el planeamiento de desarrollo.



B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie360 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se determinan.

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbanizable.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en el plan parcial a desarrollar.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas serán las definidas en el plan parcial a desarrollar en el sector.

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Para las nuevas parcelas ordenadas, serán las que determine el plan parcial.

La edificabilidad física de cada una de las parcelas pormenorizadas restantes existentes en el ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Atura máxima de las nuevas edificaciones: la definida en el plan parcial a desarrollar.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: la definida en el plan parcial a desarrollar.

Alineaciones: Las que determine el plan parcial.

Número máximo de viviendas a establecer en el plan parcial: 23 (10 existentes + 13 nuevas)



En parcelas "a.20" existentes se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones actuales. En relación a las edificaciones consolidadas, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas son las derivadas del criterio de consolidación de las existentes.

Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

El plan parcial deberá respetar las parcelas actualmente edificadas en su estado actual.

4. Categorización del suelo.

Urbanizable sectorizado.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Todos los suelos del ámbito conforman un sector a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial. se delimita una actuación integradas identificada como AA.I .5.1.

2. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.

3. Condiciones de actuación:

- El planeamiento de desarrollo a redactar en el sector deberá propiciar, a efectos de su gestión, un tratamiento independiente respecto de la consolidación de las edificaciones existentes en el ámbito. de tal forma que serán las nuevas superficies incorporadas al presente Plan, las que harán suyas los nuevos derechos y las obligaciones del Sector.

4. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en los respectivos proyectos de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.

5. Coefficientes de ponderación de usos.

- Con independencia de los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el Sector.



7. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.



ÁREA URBANÍSTICA**A.U.6 "BIDEGAIN ONDO"**SUPERFICIE.....6.962 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Ámbito de nueva creación colindante con el A.U.5 Egoarre, situado junto a la casa Bidegain:

-Desarrollo residencial en el que se prevé la implantación de una tipología de vivienda pareada con jardín con una intensidad de 8 viviendas de nueva planta.

-Completar la red viaria urbana en forma de anillo que permitirá una circulación más fluida de los desarrollos existentes, mediante la interconexión del vial de acceso al ámbito de Egoarre y el vial de acceso al casco urbano desde el valle.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA RESIDENCIAL (A.10)

Superficie..... 6.318 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....1.742 m² (t)Bajo rasante.....840 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.



B. - Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie644 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

Los espacios libres y zonas verdes se sitúan en el extremo este del ámbito, de manera que la conexión con el vial de acceso al casco tenga una visión óptima, y de igual manera, los nuevos desarrollos se sitúan de forma continua junto a los desarrollos existentes en Egoarre, creando una trama uniforme y continua

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbanizable

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1.Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.6-A.U."o6-Bidegain-Ondo" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU6_1
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. "Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso⁵:

| Parcelas a.10 | | Superficie total | 4.021 m ² |
|---------------|----------------------|------------------|----------------------|
| a.20.6.1 | 1.064 m ² | | |
| a.20.6.2 | 1.109 m ² | | |
| a.20.6.3 | 877 m ² | | |
| a.20.6.4 | 971 m ² | | |

⁵ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



| | | | | |
|----------------------|----------|-------------------------|--------------|-----------|
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 1.230 | m2 |
| e.10.6.1 | 1.230 m2 | | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 965 | m2 |
| f.10.6.1 | 267 m2 | | | |
| f.10.6.2 | 698 m2 | | | |
| Parcelas g.10 | | Superficie total | 102 | m2 |
| g.10.6.1 | 102 m2 | | | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Quedan señaladas las siguientes parcelas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a.20.6.1
 Edificabilidad sobre rasante.....410 m²(t)
 Edificabilidad bajo rasante.....210 m²(t)

- Parcela a.20.6.2
 Edificabilidad sobre rasante.....410 m²(t)
 Edificabilidad bajo rasante.....210 m²(t)

- Parcela a.20.6.3
 Edificabilidad sobre rasante.....410 m²(t)
 Edificabilidad bajo rasante.....210 m²(t)

- Parcela a.20.6.4
 Edificabilidad sobre rasante.....410 m²(t)
 Edificabilidad bajo rasante.....210 m²(t)

- Parcela g.10.6.1
 Edificabilidad sobre rasante..... 102 m² (t)
 [1 m²(t)/ m²(s)]

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

- Parcela a.10.6.1
 Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²
 Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/l
 Número de nuevas viviendas.....2
 Alineaciones: Las recogidas en el plano X.6-A.U."06-Bidegain-Ondo" del documento "E. Planos" y en las



presentes Normas Particulares: Gráfico AU6_1

- Parcela a.10.6.2

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I

Número de nuevas viviendas.....2

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.6-A.U."o6-Bidegain-Ondo" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU6_1

- Parcela a.10.6.3

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I

Número de nuevas viviendas.....2

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.6-A.U."o6-Bidegain-Ondo" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU6_1

- Parcela a.10.6.4

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....10 m²

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II+ Bc/I

Número de nuevas viviendas.....2

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.6-A.U."o6-Bidegain-Ondo" del documento "E. Planos" y en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU6_1

- Parcela g.10.6.1

Atura máxima de las nuevas edificaciones.....8 m

Perfil máximo de las nuevas edificaciones.....II

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.6-A.U."o6-Bidegain-Ondo" del documento "E. Planos".

4. **Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.**

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. **Categorización del suelo.**

Urbanizable sectorizado al constituir el ámbito un único sector.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. **Régimen de ejecución y programación general.**

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.



A.D: 07/2015

- Se delimita una única Actuación Integrada identificada como AA.1.6.1.
- Al margen de éstas se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención de aquellos terrenos que sean necesarios para la mejora del sistema general incluido en la AA.1.3.1 –E.10-, que deberá incluirse a efectos de su obtención y financiación al sector. Por otro lado la obtención de los sistemas locales se harán con cargo al Sector.

2. Plazos:

- Al contenerse la ordenación pormenorizada en el presente Plan General no se establecen plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. Se fija, no obstante, un plazo para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), y ejecución de la edificación y urbanización de 8 años.

3. Condiciones de actuación:

- La iniciativa de la actuación será privada

4. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AA.1.6.1 considerará la mejora de la actual carretera, definida como E.10.

5. Coeficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el sector.

7. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.



A.D: 05/2015

ÁREA URBANÍSTICA**A.U.7 "OKOBIO"**SUPERFICIE..... 44.040 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Ámbito ya existente en las actuales Normas Subsidiarias. Se consolida su actual delimitación, con la salvedad de una pequeña ampliación que se concreta al este del ámbito, junto a Cadinox, S.A.

-Consolidación del uso industrial actual y de sus edificabilidades.

-Ampliación del suelo industrial para dar respuesta a las necesidades de la empresa Cadinox, S.A que propone tres actuaciones de dotación:

- Nueva entreplanta con destino a oficinas dentro del edificio actualmente existente.
- Ampliaciones colindantes a la fachada Noreste y Sureste

Ensanchamiento del viario principal que accede al municipio, de titularidad foral, a la altura de la Ermita de San José, eliminando el estrechamiento actual.

-Establecimiento del trazado del bidegorri comarcal que comunica Tolosa con Belauntza, que discurrirá paralela al río por el antiguo camino público existente en el lugar

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)

Superficie.....40.433 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....3.205 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento.



A.D: 05/2015

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie 1.199 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (G.10)

Superficie 314 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.4.- CAUCES FLUVIALES (F.20)

Superficie 2.094 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se establecen.

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano con solidado, a excepción de las actuaciones de dotación.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan



III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.7-A.U."07-Okobio" del documento "E. Planos".
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. "Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso⁶:

| | | | |
|----------------------|-----------|-------------------------|------------------|
| Parcelas b.10 | | Superficie total | 18.457 m2 |
| b.10.7.1 | 5.192 m2 | | |
| b.10.7.2 | 1.081 m2 | | |
| b.10.7.3 | 1.082 m2 | | |
| b.10.7.4 | 826 m2 | | |
| b.10.7.5 | 1.356 m2 | | |
| b.10.7.6 | 1.762 m2 | | |
| b.10.7.7 | 4.623 m2 | | |
| b.10.7.8 | 1.125 m2 | | |
| b.10.7.9 | 1.410 m2 | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 13.991 m2 |
| e.10.7.1 | 10.028 m2 | | |
| e.10.7.2 | 3.963 m2 | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 7.189 m2 |
| f.10.7.1 | 5.115 m2 | | |
| f.10.7.2 | 1.390 m2 | | |
| f.10.7.3 | 684 m2 | | |
| Parcelas f.20 | | Superficie total | 431 m2 |
| f.20.7.1 | 164 m2 | | |
| f.20.7.2 | 267 m2 | | |
| Parcelas f.30 | | Superficie total | 365 m2 |
| f.30.7.1 | 318 m2 | | |
| f.30.7.2 | 47 m2 | | |
| Parcelas G.10 | | Superficie total | 314 m2 |
| G.10.7.1 | 314 m2 | | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Dentro del ámbito se consolida la edificabilidad física actual de las siguientes parcelas en las que se podrá aumentar dicha edificabilidad conforme a los siguientes parámetros:

- Parcela b.10.7.6

⁶ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



A.D: 05/2015

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Edificabilidad sobre rasante..... | 345 m ² (t) |
| • Parcela b.10.7.7 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 325 m ² (t) |
| • Parcela b.10.7.8 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 1.125 m ² (t) |
| • Parcela b.10.7.9 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 1.410 m ² (t) |

La edificabilidad física de cada una de las parcelas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Atura máxima de las nuevas edificaciones: 12 mts

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.7. – Fichas Urbanísticas: A.U.7-“Okobio”

4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. Categorización del suelo.

Urbano consolidado, salvo los suelos incluidos en las actuaciones de dotación que serán considerados como suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimitan tres actuaciones de dotación: AD.7.1, AD.7.2, AD.7.3 y AD.7.4

2. Plazos:

- Se fija un plazo para el desarrollo de las previsiones contenidas en la presente Norma particular y más concretamente para la edificación de las actuaciones de dotación de 8 años.

6. Condiciones de actuación:

- La iniciativa de la actuación en las actuaciones de dotación será privada, mientras que la actuación sobre los sistemas generales será pública.

7. Régimen de urbanización

- Las actuaciones de dotación resolverán en los proyectos de edificación la urbanización complementaria de las mismas.
-



A.D: 05/2015

- Se propone un proyecto de obras para la asunción de los compromisos referidos a la mejora del vial y realización del bidegorri.
- Se procederá a la ejecución de un Plan que analice y programe la subsanación de las carencias en materia de saneamiento en la parte alta del ámbito. Recogiéndose de forma ordenada los vertidos que en la actualidad conduce la regata hasta el río Zelai. El nuevo colector recogerá todos los vertidos del ámbito y los conducirá hasta el punto de vertido de la zona baja, de tal manera que, una vez ejecutado el colector general, sean conducidos a la planta de depuración comarcal aguas abajo.
- De igual manera se procederá a descubrir en parte la regata que desemboca en el ámbito desde la parte alta del municipio. Asimismo se mejorará la situación de la parte que está enterrada en la manera de lo posible.
- La empresa Cadinox, S.A. deberá reponer el robledal perdido, adoptándose los criterios de los establecidos por el GV, debiéndose compensar cada m² perdido en la proporción de 1 a 2, es decir se plantará el doble de superficie de arbolado autóctono respecto al perdido.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la parcelación actualice los mismos.

9. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, que sea necesario obtener, se hará por expropiación.

10. Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial.

- En cumplimiento de las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales, el sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m²(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.

11. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.
- Los suelos que se encuentren incluidos dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados, previamente a la concesión de licencia de actividad, deberán someterse al procedimiento de calidad del suelo



A.D: 05/2015

ÁREA URBANÍSTICA**A.U.8 "BENTA"**SUPERFICIE..... 33.933 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se corresponde con el área del mismo nombre delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes.

-Consolidación del uso industrial actual y de sus edificabilidades.

-Se define una nueva solución viaria a la propuesta en el planeamiento actual, que busca facilitar el acceso al ámbito y al A.U.9 "Eraso". Para ello se plantea un único acceso que divide el ámbito en dos partes, de lo cual se mejoran los accesos a Benta y Eraso. El viario se reordena con una propuesta más sencilla que mejora y optimiza el aprovechamiento del ámbito condicionado por las distancias a ríos y la carreteras.

II) REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)

Superficie.....26.844 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....8.480 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de de

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").



A.D: 05/2015

1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie.....4.460 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3.- CAUCES FLUVIALES (F.20)

Superficie.....2.471 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (H.10)

Superficie.....158 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales).

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se establecen

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano no consolidado.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.8-A.U."o8-Benta" del documento "E. Planos".
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. "Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso⁷:

⁷ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



| | | | | |
|----------------------|----------|-------------------------|---------------|-----------|
| Parcelas b.10 | | Superficie total | 11.532 | m2 |
| b.10.8.1 | 2.155 m2 | | | |
| b.10.8.2 | 353 m2 | | | |
| b.10.8.3 | 459 m2 | | | |
| b.10.8.4 | 1.239 m2 | | | |
| b.10.8.5 | 858 m2 | | | |
| b.10.8.6 | 1.588 m2 | | | |
| b.10.8.7 | 840 m2 | | | |
| b.10.8.8 | 1.097 m2 | | | |
| b.10.8.9 | 1.349 m2 | | | |
| b.10.8.10 | 945 m2 | | | |
| b.10.8.11 | 649 m2 | | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 8.723 | m2 |
| e.10.8.1 | 5.178 m2 | | | |
| e.10.8.2 | 3.545 m2 | | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 6.202 | m2 |
| f.10.8.1 | 3.246 m2 | | | |
| f.10.8.2 | 1.445 m2 | | | |
| f.10.8.3 | 1.511 m2 | | | |
| Parcelas f.20 | | Superficie total | 357 | m2 |
| f.20.8.1 | 113 m2 | | | |
| f.20.8.2 | 244 m2 | | | |
| Parcelas h.10 | | Superficie total | 30 | m2 |
| h.10.8.1 | 30 m2 | | | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Dentro del ámbito se consolida la edificabilidad física actual de las siguientes parcelas en las que se podrá aumentar dicha edificabilidad conforme a los siguientes parámetros:

- Parcela b.10.8.1
Edificabilidad sobre rasante.....662 m²(t)
- Parcela b.10.8.2
Edificabilidad sobre rasante.....706 m²(t)
- Parcela b.10.8.3
Edificabilidad sobre rasante.....161 m²(t)
- Parcela b.10.8.4
Edificabilidad sobre rasante.....1.673 m²(t)
- Parcela b.10.8.5
Edificabilidad sobre rasante.....300 m²(t)



A.D: 05/2015

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| • Parcela b.10.8.6 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 260 m ² (t) |
| • Parcela b.10.8.7 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 1.134 m ² (t) |
| • Parcela b.10.8.8 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 1.181 m ² (t) |
| • Parcela b.10.8.9 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 1.377 m ² (t) |
| • Parcela b.10.8.10 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 330 m ² (t) |
| • Parcela b.10.8.11 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 696 m ² (t) |

La edificabilidad física de cada una de las parcelas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Atura máxima de las nuevas edificaciones: 12 mts.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.8 –Fichas Urbanísticas: A.U.8-“Benta” del presente PGOU. En todo caso las nuevas edificaciones deberán respetar un retiro mínimo de 10 mts respecto del cauce del río Zelai.

4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. Categorización del suelo.

Urbano no consolidado por la urbanización.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimita una única Actuación Integrada identificada como AA.I.8.1.

2. Plazos

- Se fija un plazo para el desarrollo de las previsiones contenidas en la presente Norma particular y más concretamente para la edificación de las actuaciones de dotación de 8 años.



3. Condiciones de actuación:

- La iniciativa de la actuación en las actuaciones de dotación será privada, mientras que la actuación sobre los sistemas generales será pública.

4. Régimen de urbanización

- Las actuaciones de dotación resolverán en los proyectos de edificación la urbanización complementaria de las mismas.
- Se propone un proyecto de obras para la asunción de los compromisos referidos a la mejora del vial y realización del bidegorri.
- En todo caso la nueva urbanización deberán respetar un retiro mínimo de 2 mts respecto del cauce del río Zelai.
- Se deberá tener en cuenta la existencia del condicionante superpuesto de "zonas inundables" y la necesidad de realizar un Estudio Hidráulico que garantice la idoneidad de la actuación

5. Coefficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el área A.A.I.8.1.

7. Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial.

- En cumplimiento de las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales, el sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m²(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.

8. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.
- Los suelos que se encuentren incluidos dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados, previamente a la concesión de licencia de actividad, deberán someterse al procedimiento de calidad del suelo



A.D: 05/2015

ÁREA URBANÍSTICA**A.U.9 "ERASO"**SUPERFICIE..... 25.078 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se corresponde con el área del mismo nombre delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes con un leve reajuste territorial.

- Regeneración del ámbito manteniendo las edificaciones de carácter industrial que puedan ser utilizadas y ampliando el régimen de usos para actividades económicas y servicios.
- Se define una nueva propuesta viaria que, entre otras cosas, prevé que comunica este ámbito con el "AU.8 Benta".
- En cuanto a la ordenación se dispone una serie de parcelas con acceso desde el viario que discurre paralelo al río Zelai.

II) RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)Superficie..... 22.856 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....8.679 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.



A.D: 05/2015

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (H.10)

Superficie 70 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- CAUCES FLUVIALES (F.20)

Superficie 2.152 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se establecen

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.9-A.U."09-Eraso" del documento "E. Planos".
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso⁸:

⁸ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



| Parcelas b.10 | | Superficie total | 11.409 m ² |
|---------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| b.10.9.1 | 345 m ² | | |
| b.10.9.2 | 3.265 m ² | | |
| b.10.9.3 | 1.150 m ² | | |
| b.10.9.4 | 1.176 m ² | | |
| b.10.9.5 | 1.234 m ² | | |
| b.10.9.6 | 2.079 m ² | | |
| b.10.9.7 | 312 m ² | | |
| b.10.9.8 | 312 m ² | | |
| b.10.9.9 | 312 m ² | | |
| b.10.9.10 | 312 m ² | | |
| b.10.9.11 | 312 m ² | | |
| b.10.9.12 | 300 m ² | | |
| b.10.9.13 | 300 m ² | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 5.397 m ² |
| e.10.9.1 | 5.397 m ² | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 4.971 m ² |
| f.10.9.1 | 3.529 m ² | | |
| f.10.9.2 | 1.442 m ² | | |
| Parcelas f.20 | | Superficie total | 1.079 m ² |
| f.20.9.1 | 113 m ² | | |
| f.20.9.2 | 853 m ² | | |
| f.20.9.3 | 113 m ² | | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Dentro del ámbito se consolida la edificabilidad física actual de las siguientes parcelas en las que se podrá aumentar dicha edificabilidad conforme a los siguientes parámetros:

- Parcela b.10.9.1
Edificabilidad sobre rasante.....534 m²(t)
- Parcela b.10.9.2
Edificabilidad sobre rasante.....988 m²(t)
- Parcela b.10.9.3
Edificabilidad sobre rasante.....1.297 m²(t)
- Parcela b.10.9.4
Edificabilidad sobre rasante.....1.222 m²(t)



A.D: 05/2015

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| • Parcela b.10.9.5 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 1.088 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.6 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | .635 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.7 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 421 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.8 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 421 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.9 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 421 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.10 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 421 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.11 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 421 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.12 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 405 m ² (t) |
| • Parcela b.10.9.13 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 405 m ² (t) |

La edificabilidad física de cada una de las parcelas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Atura máxima de las nuevas edificaciones: 12 mts.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.9 –Fichas Urbanísticas: A.U.9-“Eraso” del presente PGOU. En todo caso las nuevas edificaciones deberán respetar un retiro mínimo de 10 mts respecto del cauce del río Zelai.

4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. Categorización del suelo.

Urbano no consolidado por la urbanización.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimitan una única actuación integrada denominada A.A.I.9.1.



A.D: 05/2015

2. Plazos:

- Se fija un plazo para el desarrollo de las previsiones contenidas en la presente Norma particular y más concretamente para la edificación de las actuaciones de dotación de 8 años.

3. Condiciones de actuación:

- La iniciativa de la actuación será privada.

4. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.9.1 considerará la construcción del nuevo puente. Y la mejora del viario propuesta.
- En todo caso la nueva urbanización deberá respetar un retiro mínimo de 2 mts respecto del cauce del río Zelai.
- Se deberá tener en cuenta la existencia del condicionante superpuesto de "zonas inundables" y la necesidad de realizar un Estudio Hidráulico que garantice la idoneidad de la actuación.

5. Coeficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el área A.A.I.9.1

7. Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial.

- En cumplimiento de las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales, el sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m²(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.

8. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
 - En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.
 - Los suelos que se encuentren incluidos dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados, previamente a la concesión de licencia de actividad, deberán someterse al procedimiento de calidad del suelo
-



A.D: 05/2015

ÁREA URBANÍSTICA**A.U.10 "SAIZAR"**SUPERFICIE..... 7.298 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

La propuesta responde a las necesidades de ampliación de la empresa *Saizar S.L.- Stamping Machines*, situada en el polígono Beotibar.

- Establecer una continuidad territorial con la actual edificación de la empresa.
- Respetar y restaurar la calera situada en el extremo este del ámbito, ordenándose una zona verde de transición entre la parcela y el camino público que discurre junto a la parcela.
- Reconstruir y reubicar el depósito de agua municipal situado en la parcela.

II) REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)

Superficie..... 7.298 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....2.500 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").



A.D: 05/2015

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se establecen

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbanizable

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se determinan

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.10-A.U."10-Saizar" del documento "E. Planos".
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento A. "Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso⁹:

| | | | | |
|----------------------|----------|-------------------------|--------------|-----------|
| Parcelas b.10 | | Superficie total | 2.190 | m2 |
| b.10.10.1 | 2.190 m2 | | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 2.258 | m2 |
| e.10.10.1 | 2.010 m2 | | | |
| e.10.10.2 | 248 m2 | | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 2.800 | m2 |
| f.10.10.1 | 2.800 m2 | | | |
| Parcelas g.10 | | Superficie total | 50 | m2 |
| g.10.10.1 | 50 m2 | | | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Quedan señaladas las siguientes parcelas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela b.10.10.1

Edificabilidad sobre rasante.....2.500 m²(t)

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Atura máxima de las nuevas edificaciones: 12 mts.

⁹ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



A.D: 05/2015

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.10 –Fichas Urbanísticas: A.U.10-“Saizar” del presente PGOU.

4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. Categorización del suelo.

Suelo urbanizable sectorizado.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimita una actuación integrada que denominaremos A.A.I.10.1

2. Plazos

- Se fija un plazo para el desarrollo de las previsiones contenidas en la presente Norma particular y más concretamente para la edificación de las actuaciones de dotación de 8 años.

3. Condiciones de actuación:

- La iniciativa de la actuación será privada. El mantenimiento de la urbanización será privado

4. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.10.1 deberá contemplar la reconstrucción y reubicación del depósito.

5. Coeficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento “D. Estudio Económico” del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial.

- En cumplimiento de las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales, el sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m²(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.

7. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del



A.D: 05/2015

patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.

- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.
- Los suelos que se encuentren incluidos dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados, previamente a la concesión de licencia de actividad, deberán someterse al procedimiento de calidad del suelo



A.D: 05/2015

ÁREA URBANÍSTICA**A.U.11 "BEOTIBAR"**SUPERFICIE..... 17.547 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se corresponde con el área del mismo nombre delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes.

- Consolidación del uso industrial actual y de sus edificabilidades, con la excepción del aumento de edificabilidad y ocupación de la parcela de industrias Rolls que se concretará en la parte trasera del pabellón actual y en continuidad con el mismo.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)

Superficie..... 16.568 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....966 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de de

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").



A.D: 05/2015

1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie.....979 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales).

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se establecen

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano consolidado, a excepción de las actuaciones de dotación.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

La ampliación de la empresa que se concreta en la parcela b.10.11.5 será hacia el este y oeste, esta segunda en menor medida.

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.11-A.U."11-Beotibar" del documento "E. Planos".
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. "Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso¹⁰:

| | | | | |
|----------------------|----------|-------------------------|--------------|-----------|
| Parcelas b.10 | | Superficie total | 6.123 | m2 |
| b.10.11.1 | 1.606 m2 | | | |
| b.10.11.2 | 899 m2 | | | |
| b.10.11.3 | 790 m2 | | | |
| b.10.11.4 | 903 m2 | | | |
| b.10.11.5 | 1.925 m2 | | | |
| Parcelas e.10 | | Superficie total | 6.234 | m2 |
| e.10.11.1 | 6.234 m2 | | | |
| Parcelas h10 | | Superficie total | 34 | m2 |
| h.10.11.1 | 34 m2 | | | |
| Parcelas f.10 | | Superficie total | 4.080 | m2 |
| f.10.11.1 | 1.053 m2 | | | |
| f. 10.11.2 | 798 m2 | | | |

¹⁰ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



A.D: 05/2015

| | | | |
|----------------------|----------|-------------------------|--------------|
| f. 10.11.3 | 1.941 m2 | | |
| f. 10.11.4 | 288 m2 | | |
| Parcelas f.20 | | Superficie total | 97 m2 |
| f.20.11.1 | 22 m2 | | |
| f. 20.11.2 | 31 m2 | | |
| f. 20.11.3 | 44 m2 | | |

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Dentro del ámbito se consolida la edificabilidad física actual de las siguientes parcelas en las que se podrá aumentar dicha edificabilidad conforme a los siguientes parámetros:

- Parcela b.10.11.5

Edificabilidad sobre rasante.....966 m²(t)

La edificabilidad física de cada una de las parcelas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Atura máxima de las nuevas edificaciones: Actual.

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las recogidas en el plano X.11 –Fichas Urbanísticas: A.U.11-“Beotibar” del presente PGOU.

4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

5. Categorización del suelo.

Urbano consolidado por la urbanización, salvo los suelos incluidos en las actuaciones de dotación que serán considerados como suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Se delimita una actuación de dotación: AD.11.1.

2. Plazos:

- Se fija un plazo para el desarrollo de las previsiones contenidas en la presente Norma particular y más concretamente para la edificación de las actuaciones de dotación de 8 años.



3. Condiciones de actuación:

- La iniciativa de la actuación será privada.

4. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.11.1 considerará la mejora de la actual carretera, definida como E.10.
- Asimismo deberá resolver los problemas que ocasionan la canalización las regatas que atraviesan el polígono. Se procederá a la ejecución de un Plan que analice y programe la subsanación de las carencias en materia de saneamiento, previo a la ejecución del futuro colector general.

5. Coeficientes de ponderación de usos.

- Los coeficientes de ponderación serán los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" del presente plan, sin perjuicio de que la reparcelación actualice los mismos.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, que sea necesario obtener se hará por expropiación.

7. Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial.

- En cumplimiento de las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales, el sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m²(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.

8. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.
- Los suelos que se encuentren incluidos dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados, previamente a la concesión de licencia de actividad, deberán someterse al procedimiento de calidad del suelo



A.D: 05/2015

ÁREA URBANÍSTICA**A.U.12 "GURE TXOKOA"**SUPERFICIE..... 53.882 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se corresponde con el área del mismo nombre delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, en la que se englobaba la mítica discoteca.

- Consolidación de los aprovechamientos de las empresas implantadas. Se recoge la propuesta de ordenación actual con algún reajuste, manteniéndose el acceso central al polígono en un único sentido.
- Generación de nuevas parcelas para acoger usos en la zona anteriormente destinada a aparcamiento de la discoteca, con el fin de ofrecer nuevos suelos que puedan regenerar el polígono.
- Derribo de algunos edificios con la idea de mejorar los problemas de inundabilidad y la creación de un viario interno.
- En relación a los usos industriales actuales existentes se mantienen los bloques de viviendas existentes, declarándose disconforme con el planeamiento el actual chalet existente, previéndose su sustitución con un uso industrial.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)

Superficie.....44.985 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**Sobre rasante.....4.667 m² (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.



A.D: 05/2015

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)

Superficie 2.135 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- CAUCES FLUVIALES (F.20)

Superficie 6.762 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se establecen

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se establecen.

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas serán las establecidas en el plan especial a desarrollar en el ámbito.

2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

La edificabilidad de las parcelas que se ordenen en el contexto del plan especial se concretará en las siguientes parcelas:



A.D: 05/2015

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| • Parcela b.10.12.1 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 2.495 m ² (t) |
| • Parcela b.10.12.2 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 422 m ² (t) |
| • Parcela b.10.12.3 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 424 m ² (t) |
| • Parcela b.10.12.4 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 60 m ² (t) |
| • Parcela b.10.12.5 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 337 m ² (t) |
| • Parcela b.10.12.6 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 383 m ² (t) |
| • Parcela b.10.12.7 | |
| Edificabilidad sobre rasante..... | 546 m ² (t) |

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Altura máxima de las nuevas edificaciones: Las que establezca el plan especial

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las que establezca el plan especial de ordenación urbana. En todo caso las nuevas edificaciones deberán respetar un retiro mínimo de 10 mts respecto del cauce del río Zelai, condición que deberá ser asumida por el Plan Especial a redactar.

4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las que concrete el plan especial de ordenación urbana a redactar en el ámbito.

5. Categorización del suelo.

Urbano no consolidado por la urbanización.

IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Todos los suelos del ámbito conforman un área a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial. Será el Plan Especial el que defina la delimitación de la actuación integrada

2. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.



3. Condiciones de actuación:

- El planeamiento de desarrollo a redactar en el área deberá propiciar, a efectos de su gestión, un tratamiento independiente respecto de la consolidación de las edificaciones existentes en el ámbito. A este respecto la urbanización "nueva" que quede por ejecutar se asociará a la nueva edificabilidad propuesta en este Plan, para lo cual se propone que esta cuestión se resuelva a través de la delimitación, en el PAU a redactar, de una unidad de ejecución que así confirme este criterio.
- Por otra parte el abono de las mejoras necesarias en la urbanización existente será por cuenta de todos los propietarios incluidos en el AU.12.

4. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo. Entre otros aspectos, dicho proyecto contemplará la implantación de un sistema de saneamiento eficaz que evite el vertido al cauce de ninguna actividad una vez se haya ejecutado el colector general que discurrirá por el fondo del valle, paralelo al río Zelai.
- El Plan Especial deberá llevar consigo un Estudio Hidráulico que garantice la idoneidad de la propuesta de ordenación desde el punto de vista de los criterios aplicables por el Departamento de Aguas del G.V.
- La nueva urbanización deberán respetar un retiro mínimo de 2 mts respecto del cauce del río Zelai.

5. Coefficientes de ponderación de usos.

- Con independencia de los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo.

6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el área.

7. Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial.

- En cumplimiento de las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales, el sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m²(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.

8. Condiciones ambientales.

- En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto 4/1990, de 16 de enero, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.
- En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.
- Los suelos que se encuentren incluidos dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados, previamente a la concesión de licencia de actividad, deberán someterse al procedimiento de calidad del suelo



ÁREA URBANÍSTICA**A.U.13 "SARRIO"**SUPERFICIE.....1.582 m²**I) PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Se corresponde con los suelos situados en el extremo oeste del municipio, en el valle del río Zelai, en el límite con Berrobi. La parcela está actualmente ocupada por usos vinculados a la papelera conocida como "Sarrio", emplazada en su mayor parte en término municipal de Berrobi.

- Se pretende consolidar los edificios y los usos asentados en el ámbito y regular las condiciones a las que se sujeta en caso de sustitución.

II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)Superficie.....1.457 m²**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad**

No se prevé nueva edificabilidad, consolidándose las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto.

B.-Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- CAUCES FLUVIALES (F.20)Superficie..... 125 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").



A.D: 05/2015

2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales

No se establecen

3.- Clasificación urbanística

Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada será la establecida en este Plan General.

5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas

No se establecen

III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

- a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano X.13-A.U."13-Sarrio" del documento "E. Planos".
- b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes parcelas de uso¹¹:

| Parcelas b.10 | | Superficie total | 1.457 m ² |
|---------------|----------------------|------------------|----------------------|
| b.10.14.1 | 1.457 m ² | | |

9. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Se consolida la edificabilidad actualmente existente.

10. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Se consolidan el actual perfil y altura de la edificación existentes

Alineaciones: Las recogidas en el plano en el plano X.13-A.U."13-Sarrio" del documento "E. Planos".

11. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.

Las establecidas en el presente Plan General que lleva consigo la ordenación pormenorizada.

¹¹ Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.



A.D: 05/2015

12. **Categorización del suelo.**

Urbano consolidado.

IV. **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

1. **Régimen de ejecución y programación general.**

- En caso de sustitución se realizará dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

2. **Plazos:**

- No se determina al quedar consolidada la edificación.

13. **Condiciones de actuación:**

- No se determina, en caso de sustitución la iniciativa será privada.

14. **Régimen de urbanización**

- No se determina al considerarse consolidado por la urbanización.

